

# 山田地区・織笠地区 地区計画の手引き

山田町建設課

## 1 地区計画について

山田町では東日本大震災で被災した市街地のうち、土地区画整理事業等により嵩上げをする市街地について、平成27年5月20日に都市計画法第12条の4に規定されている地区計画を都市計画決定しました。

土地区画整理事業等により嵩上げをした市街地では、安全で健全な市街地の維持を図るため、山田地区では店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の制限のほか、建築の際には造成工事における竣工時の地盤の高さを維持することとし、織笠地区においても同様に造成工事における竣工時の地盤の高さを維持することなどが地区計画の内容です。

その対象となる地区は山田地区震災復興土地区画整理事業区域、津波復興拠点整備事業区域（中心市街地ゾーン）及び織笠地区震災復興土地区画整理事業区域です。

このことにより、今後、該当地区内で行われる区画形質の変更や建築等の行為などに関しては都市計画法第58条の2の規定による届け出が必要となります。

また、届出については、建築等の行為に着手する日の30日までに建設課あて提出していただくこととなります。

趣旨をご理解いただき、ご協力くださるようお願いいたします。

## 2 山田地区地区計画について

### (1) 地区計画の内容

山田地区地区計画は以下のとおりです。

名 称	山田地区地区計画	
位 置	下閉伊郡山田町長崎一丁目の全部、境田町、川向町、中央町、八幡町、後楽町、長崎二丁目、長崎三丁目、長崎四丁目、飯岡第1地割及び飯岡第2地割の各一部	
面 積	約22.6 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR山田線陸中山田駅を中心として各種商業・業務施設等が立地する町の中心市街地であったが、東日本大震災により壊滅的な被害を受けた地区である。</p> <p>山田町復興計画において中心市街地としての再生が位置づけられており、土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業により嵩上げ盛土及び都市基盤整備を行い、商業・業務、居住、公共公益などの多様な機能の集積を図り、安全で利便性が高く、多くの人が住み、集い、交流する賑わいのある市街地を再生することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>陸中山田駅東側周辺は中心商業業務地として、商業・業務施設や公共公益施設などを積極的に誘導する。</p> <p>津波復興拠点整備事業区域においては、共同店舗ゾーン、公共公益施設ゾーン、一般商業ゾーンに区分し、計画的な土地利用の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業により、嵩上げを行い、道路、公園、水路の公共施設を整備するとともに、その機能が損なわれないように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>安全で健全な市街地の維持を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2. 災害時の防災性を確保するため、山田地区震災復興土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業の造成工事における竣工時の地盤面の高さを維持する。</li> </ol>
	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	—

地区整備計画書

地区 整備 計画	地区の 区分	地区の 名称	山田地区
		地区の 面積	約 22.6 ha
	地区施設の配置及び規模		—
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において既に建築されているものについてはこの限りではない。 ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年 7 月 10 日法律第 122 号）第二条第六項各号に該当する店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	—
		建築物等の高さの最高限度	—
		壁面の位置の制限	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	地盤面の高さは山田地区震災復興土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業の造成工事竣工時の高さを維持する。 ただし、整地（土壌入れ替え、隣接する高さの違う宅地を整備する場合等）、造園、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。
		垣又はさくの構造の制限	—
	土地の利用に関する事項		—

「計画区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

(理由) 山田地区震災復興土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業により整備された安全な市街地を維持・保全し、良好で健全な市街地環境を形成するため、本案のとおり決定する。



### 3 織笠地区地区計画について

#### (1) 地区計画の内容

織笠地区地区計画は以下のとおりです。

名 称	織笠地区地区計画	
位 置	山田町織笠第9地割及び第11地割の各一部	
面 積	約2.5ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、織笠川下流域の河口部の農地（田）を埋め立てて形成された住宅を中心とした市街地であったが、東日本大震災により壊滅的な被害を受けた地区である。 本地区は、山田町復興計画において居住地として位置づけられており、防潮堤の整備と嵩上げ盛り土により、安全かつ良好な居住環境を有する市街地を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	隣接する織笠小学校、織笠保育園及び高台団地などとの関係に配慮し、住宅を中心とする土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、嵩上げを行い、道路、公園、水路の公共施設を整備するとともに、その機能が損なわれないように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	安全な市街地の維持を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める 1. 災害時の防災性を確保するため、織笠地区震災復興土地区画整理事業の造成工事における竣工時の地盤面の高さを維持する。
	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	—

#### 地区整備計画書

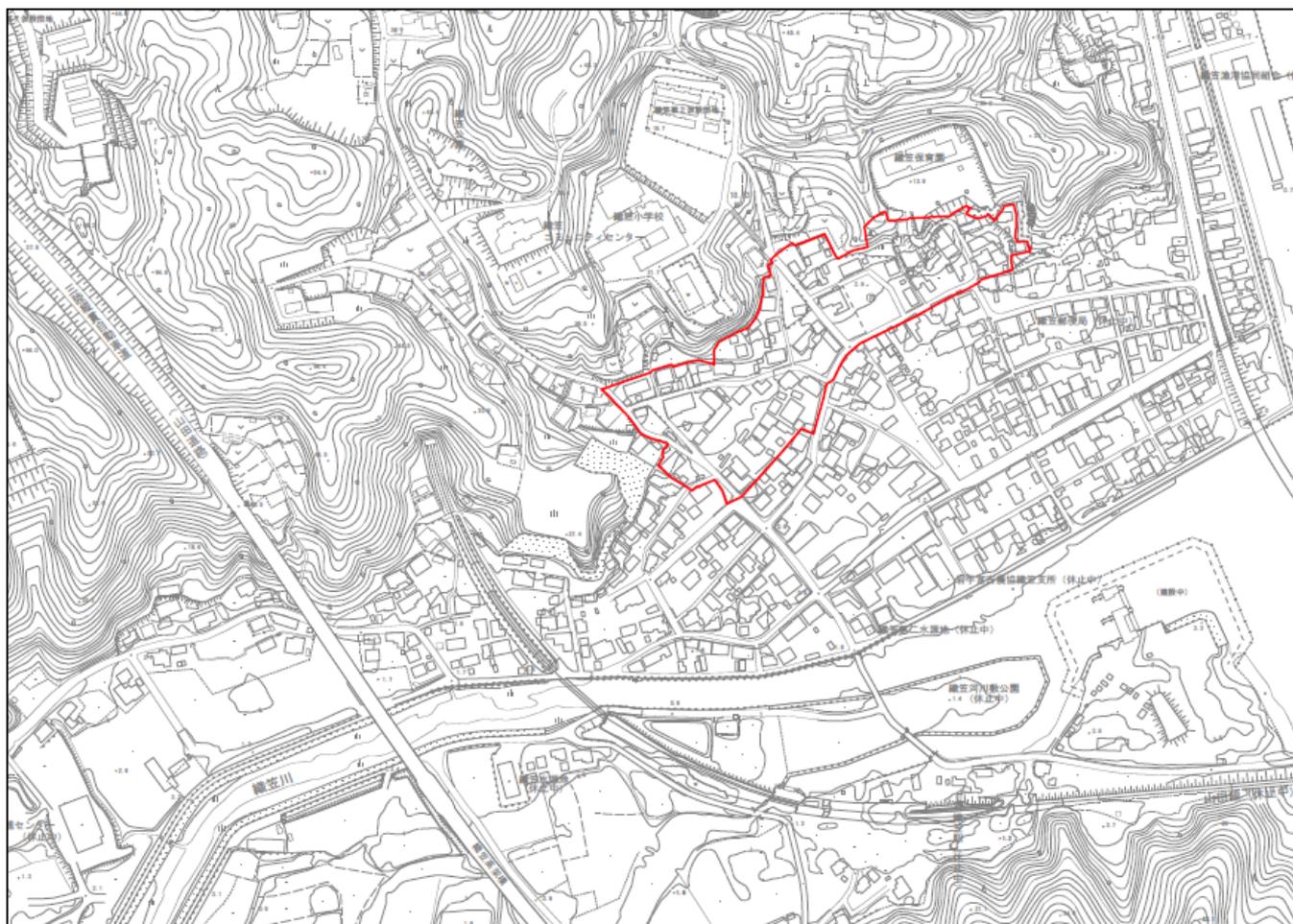
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	織笠地区
		地区の面積	約2.5ha
	地区施設の配置及び規模		—
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	—
		建築物の敷地面積の最低限度	—
		建築物等の高さの最高限度	—
		壁面の位置の制限	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	地盤面の高さは織笠地区震災復興土地区画整理事業の造成工事竣工時の高さを維持する。 ただし、整地（土壌入れ替え、隣接する高さの違う宅地を整備する場合等）、造園、出入口又は車庫の設置のための変更はこの限りではない。
		垣又はさくの構造の制限	—
	土地の利用に関する事項		—

「計画区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

(理 由) 織笠地区震災復興土地区画整理事業により整備された安全な市街地を維持・保全するため、本案のとおり決定する。

## (2) 対象地区の範囲

織笠地区地区計画の対象区域は下図の範囲です。



## 地区計画の区域内における行為の届出書

令和      年      月      日

山 田 町 長      あて

届出者 住所

氏名 Ⓜ

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所                      山田町
- 2 行為の着手予定日                      令和      年      月      日
- 3 行為の完了予定日                      令和      年      月      日
- 4 設計又は施行方法      直営    請負    その他 (                      )

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>		
(2)建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種別 ( <input type="checkbox"/> 建築物の建築 ・ <input type="checkbox"/> 工作物の建設) ( <input type="checkbox"/> 新築 ・ <input type="checkbox"/> 改築 ・ <input type="checkbox"/> 増築 ・ <input type="checkbox"/> 移転)			
	(ロ)設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i)敷地面積	/	/	m <sup>2</sup>
	(ii)建築又は建設面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	(iii)延べ面積	m <sup>2</sup> (                      m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> (                      m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> (                      m <sup>2</sup> )
(iv)高さ 地盤面から      m	(v)用途 (vi)垣又はさくの構造			
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途	
(4)建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容		
(5)木竹の伐採		伐採の面積 <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>		

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第 12 条の 9 に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
  - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の (      ) の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の (      ) は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

## 届出が必要な行為

行 為	内 容 説 明
(1) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更をすることです。
(2) 建築物の建築	「建築物」には住宅、店舗、事務所等の他、 <u>車庫、物置</u> 、建築物等に付属する <u>門又は塀</u> などが含まれます。 「建築」とは新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3) 工作物の建設	<u>垣、柵、擁壁</u> 、煙突、広告塔、広告板及び案内板等を設置することです。
(4) 建築物等の用途の変更	例えば住宅から事務所又は店舗等に用途を変更して使用することです。
(5) 建築物等の形態又は意匠の変更	外から見える部分の形や、材料、色などの変更をすることです。

※届出が不要な場合もありますので、詳しくは、建設課都市計画係(内線236)までお問合せください。

## 届出について

- 1 当該行為に着手する日の30日前までに提出してください。
- 2 提出先 建設課都市計画係
- 3 提出書類

(1)届出書(2部)

(2)図面(2部)を添付してください。

行為の種類	図書	縮 尺	備 考
土地の区画 形質の変更	設計図	1/100 以上	
建築物の建築 工作物の建設	配置図	1/100 以上	・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
建築物等の 用途の変更	各階平面図	1/50 以上	・2 面以上(建築物である場合に限る)
	立面図	1/50 以上	・2 面以上
建築物等の形態 又は意匠の変更	配置図	1/100 以上	・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
	立面図	1/50 以上	・2 面以上

添付書類には届出者または作成者等の氏名・印を入れてください。

書類は、A4 サイズで、図面も A4 にたたんで、左綴じでお願いします。

その他、必要に応じて関係事項を記載した参考図書等を、添付していただく場合もあります。

## この届出に関する連絡先

住 所			
氏 名		電話番号	

**記入例**

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

山 田 町 長 あて

届出者 住所 山田町〇〇町〇番〇号

氏名 山 田 一 郎

Ⓜ

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

地番を記入

記

- 1 行為の場所 山田町〇〇町〇〇番地の〇
- 2 行為の着手予定日 令和 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 令和 年 月 日
- 4 設計又は施行方法  直営  請負  その他 ( )

30 日前までの届出  
が必要です。

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積			m <sup>2</sup>	
(2)建築物の建築 又は工作物の建設	(イ)行為の種別		<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 ・ <input type="checkbox"/> 工作物の建設			
			<input checked="" type="checkbox"/> 新築 ・ <input type="checkbox"/> 改築 ・ <input type="checkbox"/> 増築 ・ <input type="checkbox"/> 移転			
	(ロ)設計の概要			届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)敷地面積		/	/	180.00 m <sup>2</sup>
		(ii)建築又は建設面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	82.50 m <sup>2</sup>
(iii)延べ面積		m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	165.00 m <sup>2</sup> ( 110.00 m <sup>2</sup> )		
(iv)高さ 地盤面から 10.0m		(v)用途 店舗、住居				
		(vi)垣又はさくの構造 -				
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積		(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途	
	m <sup>2</sup>					
(4)建築物等の形態又は意匠の変更			変更の内容			
(5)木竹の伐採			伐採の面積			m <sup>2</sup>

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第 12 条の 9 に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
  - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の ( ) の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の ( ) は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

地区計画の区域内における行為の変更届出書

令和 年 月 日

山 田 町 長 あて

届出者 住所

氏名 ⑩

都市計画法第 58 条の 2 第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 令和 年 月 日
- 2 変更の内容 変更前 変更後
  
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 年 月 日

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。